

都道府県地価を読み解く

—大都市は高地価エリアが下落、調整して収まる—

みずほ証券 チーフ不動産アナリスト 石澤卓志

大都市と地方で異なる地価下落要因

2009年基準地価は、住宅地・商業地とも地価が上昇した場所は地方圏の1地点のみで、ほとんどの地点で地価が下落した。地価下落は全国に共通した現象と言えるが、その要因は大都市圏と地方圏とでは大きく異なる。人口変動率を横軸に、商業地価格の変動率を縦軸に設定してグラフ化すると、地方圏では、大まかな傾向線を、右上がりの直線として得ることができる。すなわち、「人口が大幅に減少している場所ほど地価下落が著しい」という傾向が認められる。一方、大都市圏の傾向線は、右下がりの直線となり、地方圏とは逆の傾向を示す。

大都市圏では、東京・大阪・名古屋とも、2005年頃から都心部を中心に投資資金が流入して地価を押し上げたが、今回の基準地価では、その反動が顕在化した。一方、地方圏では、過去10年以上にわたって地価下落が続いている場所が多く、人口減少などによって地域の活力が低下したことが地価下落の要因と考えられる。

大都市圏では、不動産投資の過熱によって地価が過度に上昇した部分が調整されれば、地価下落は収まると予想される。一方、地方圏は、人口減少などの構造的な要因によって地価下落が進行しており、今後も地価下落が続く可能性が高い。

東京の一人勝ちが明確になる

今回の基準地価において、全国・商業地の地価変動率の下位（地価下落率の上位）10地点は、5地点が福岡市、3地点が名古屋市、2地点が東京都港区という内訳だった。

福岡では、2008年のビル供給量が前年の3倍以上に急増し、2009年も大量供給が見込まれている。新規供給されたビルの過半は投資目的で建設された物件と考えられ、賃料が高めに設定されているものが多い。これらの「割高」なビルがテナントから敬遠されたため、福岡の新築ビル空室率は、2009年に入ってから60～70%程度の高水準で推移している（三鬼商事調べ）。

名古屋では、2007年のビル供給量が前年の約1.7倍に急増し、2008年もほぼ同規模の大量供給があった。名古屋でも、投資目的で建設された物件が新規供給の多くを占めている。2009年に入ってから、前年までの「供給過剰」に加え、トヨタ・ショックの影響による「オフィス需要の減退」も顕在化してきた。このため、名古屋の新築ビル空室率は、2009年3月以降は40～60%程度で推移している。名古屋では2013年まで大量供給が続く見込みで、空室率も高水準の状態が続くと予想される。

大阪は、今回の基準地価では名古屋ほどの地価下落は見られなかったが、2011～2013年にビル供給量が大幅に増加する見込みで、今後はビル市況が悪化する可能性が高い。

東京都心部も、現在は新築ビルの30%程度が空室という状態であるが、最近では賃料を大幅に値下げしてテナント誘致に成功する例が増えてきた。最高クラスのオフィスビルの賃料水準(坪当たり)は、東京が4~7万円、大阪が3~3.5万円、名古屋は2.5万円程度、福岡は2万円程度である。東京以外の都市では、賃料を値下げする余地が小さいと言える。潜在需要の規模も、東京と他都市とでは相当の差があり、今後は地価についても「東京の一人勝ち」が明確になると予想される。

地道な街づくりの重要性が示された

2009年基準地価において、地価変動率の上位(地価上昇率が高かった地点、あるいは下落率が小さかった地点)は、不動産投資や不動産開発などの動きが乏しい「あまり特徴のない場所」が中心となった。しかし、地価変動率の上位地点にも、いくつか興味深い動きが見られる。

商業地の変動率について東京圏の第1位(下落幅が小さい)、住宅地の変動率について東京圏の第8位(同)となった千葉県佐倉市「ユーカリが丘」は、中堅デベロッパーの山万(株)が1971年から開発を進めているニュータウンである。「ユーカリが丘」では、年間の分譲戸数を区切って段階的な開発が行われたため、幅広い世代が居住しており、他のニュータウンに見られる高齢化問題は発生していない。ほとんど1社による開発であるため、デザインや施設配置など街全体の調和についても配慮が施されており、「街づくり」に関するさまざまな賞を受賞している。「ユーカリが丘」が地価上

昇率の上位地点に登場したことは、「地道な街づくり」の重要性が示された例とも言える。

東京圏の地価上昇率上位地点には、茨城県守谷市本町、千葉県流山市駒木など、2005年8月に開業した「つくばエクスプレス」(TX)の沿線が含まれる。TX沿線は、2006年基準地価において東京圏・住宅地の上昇率上位10位のうち4地点を占めるなど、2005~2006年に大幅な地価上昇を示した。しかし、2007年以降は東京圏の全域で地価が上昇したため、TX沿線の地価上昇はあまり目立たなくなった。2009年基準地価において再び地価変動率の上位地点となったことで、TXの開発効果が着実に地域に定着していることが示されたと言える。

東京圏の基準地価は2009年がボトム

基準地価と公示地価の調査地点が同一の場所について6カ月間の地価動向を見ると、東京圏では港区・新宿区・渋谷区の一部などに、2009年前半に下落幅が縮小した地点が多く見られる。ただし、東京圏では2009年5月頃から分譲マンションの初月契約率などに底打ちの兆しが見えはじめているが、今回の基準地価には、その動きはほとんど反映されていないと考えられる。

少々極端な表現をすれば、今回の基準地価は、サブプライム問題、リーマン・ショック、トヨタ・ショックなど、悪材料が重なった結果と考えられる。来年の公示地価や基準地価は、最近の不動産市場の回復傾向がより明確に反映されたものとなるだろう。東京圏に関しては、基準地価は「2009年がボトム」と思われる。